

INMOBILIARIA ANAOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. GENERALIDADES

El 28 de febrero de 2009 se constituyó la compañía Inmobiliaria Anaos S.A. con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito. Su objeto social es la compra venta, administración y comercialización de toda clase de bienes inmuebles.

1. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMEs) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas presentadas en dólares estadounidenses, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de estados financieros conforme las NIIF para las PYMEs requieren de una serie de estimaciones y se establezcan ciertos supuestos inherentes a la actividad transacción de la entidad, con el propósito de determinar la valoración y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales.

1.1 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden del arrendamiento de los edificios de propiedad de la compañía.

1.2 Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se mide al impuesto mínimo sobre la base de la ganancia fiscal anual.

1.3 Propiedades, mobiliario y equipo

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipo representan bienes tangibles que se espera utilizarlos por más de un año y que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza.

El resultado de la operación anterior se divide entre el número de acciones en circulación y se compara el importe recuperable del socio afectado con su inversión en la sociedad.

Si el resultado es positivo, el socio tiene derecho a un dividendo en efectivo.

Si el resultado es negativo, el socio no tiene derecho a un dividendo en efectivo.

2.6.2. **Dividendo en especie:**

Se trata de un dividendo que se paga en especie, es decir, en forma de acciones de la propia sociedad.

Se calcula de la siguiente manera:

Dividendo en especie = (Resultado de la operación anterior / Número de acciones en circulación) x Número de acciones de la propia sociedad.

2.7 Participación a trabajadores

2.7.1 Participación a trabajadores

En cumplimiento de disposiciones legales los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15%, esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengaron.

2.8 Reserva Legal

La ley de Compañías dispone que al menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital. No está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Corresponde al saldo en la cuenta corriente cuyos saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son USD 37,648 y USD 9,575 respectivamente.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro está conformado de la siguiente manera:

	2019	2018
Deposito a plazo fijo	51,879	25,000
Otras Cuentas por Cobrar	5,679	5,679
TOTAL	57,496	40,679

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a Anticipos a Proveedores por USD 1,135 y 2,221 respectivamente.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A 31 de diciembre la composición de esta cuenta es la siguiente:

	2019	2018
Credito Tributario IVA		767
Retenciones en la Fuente	4,176	3,638
TOTAL	4,176	3,635

7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento de este rubro es el siguiente:

	AL 31.12.2018	ADICIONES	BAJAS	AL 31.12.2019
Terreno	346,431			346,431
Edificios	708,206			708,206
Remanufacturados	24,000			24,000
Vehiculos	70,090	36,649	(26,990)	89,749
Muebles y Enseres	225			225
Equipo de Computación	2,172			2,172
	1,677,497	36,649	26,990	1,678,956

Ménors

**DIFFÉRENCIATION
ACCUMULÉE**

Téléphone	(18,676)	(26,410)		(504,718)
Amortissements	(91,950)	(17,105)		(112,055)
Variations	(60,492)	(8,820)	18,782	(57,689)
Blackberry, Emailer	(220)	(22)		(242)
Temps de compensation	(2,904)		294	(1,750)
	<u>(327,662)</u>	<u>(61,469)</u>	<u>19,076</u>	<u>(378,055)</u>
VALEUR EN TITRES	1,341,315	(61,469)	10,914	1,308,585

8. COMPTES Y ENGAGEMENTS POUR PAYER

Les suivantes sont les obligations non provisionnées:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisions	142	2,894
Cremières non payées	38,200	11,290
Tarjeta Computativa	459	1,651
TOTAL	<u>11,817</u>	<u>14,835</u>

9. AUTRES OBLIGATIONS COURANTES

Les obligations non courantes sont les suivantes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Con la Administración tributaria	4,606	1,760
Con el IESS	144	105
Con el personal	2,909	219
TOTAL	<u>6,748</u>	<u>1,973</u>

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corto plazo		
Intereses por pagar	197,012	162,136
TOTAL		
<u>Largo plazo</u>		
Intereses por pagar	1,011,692	1,081,189

Los préstamos desarrollaron un pago de interés anual del 5% al 31 de diciembre de 2019

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Por resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos corporativos	14,203	27,129
Honorarios	12,547	20,720
Depreciaciones	61,455	60,090
Seguros	1,680	2,761
Mantenimiento P y B	5,939	11,977
Impuestos y Contribución	17,520	13,279
Impuesto a la renta	2,014	714
Baja anticipada por morosidad		
Otros	5,054	4,085
TOTAL	<u>114,451</u>	<u>143,223</u>

12. EVENTOS SUSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Entidad pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.


Ana María Egoz
GERENTE GENERAL


Mariana Cota
CONTADORA